Zuraida bt Abu Bakar lwn Benchor Development Sdn Bhd

MAHKAMAH TINGGI (ALOR SETAR) — GUAMAN SIVIL NO 22–274 TAHUN 2007
ZAMANI A RAHIM PK
11 JANUARY 2010

Kontrak — Ganti rugi — Rumah kediaman — Ganti rugi membaiki kerosakan dan kehilangan sewa — Sama ada plaintif memperincikan kerosakan dan kerugian di dalam pernyataan tuntutan — Sama ada kerugian dibuktikan — Sama ada plaintif berhak ke atas tuntutan

Kontrak — Pelaksanaan spesifik — Milikan kosong — Rumah kediaman — Plaintif menukar kunci asal dan melakukan pelbagai pemasangan — Sama ada bermaksud plaintif telah mengambil milikan kosong — Sama ada tindakan untuk mengabui mahkamah

Plaintif telah memfailkan tuntutan perlaksanaan spesifik terhadap defendan dan menuntut antara lain, bahawa defendan menyerah kepada plaintif milikan kosong rumah kediaman di Langkawi, Kedah. Plaintif juga menuntut bahawa defendan membayar ganti rugi khas sebanyak RM100,000 sebagai kos anggaran untuk memperbaiki rumah kediaman tersebut, ganti rugi kehilangan sewa rumah setakat Ogos 2007 sebanyak RM40,000 dan ganti rugi untuk sewa sebanyak RM500 sebulan dikira dari September 2007 sehingga penyerahan milikan kosong. Plaintif menyatakan bahawa beliau telah membeli rumah kediaman tersebut daripada defendan, sebuah syarikat pemaju perumahan, dengan harga belian sebanyak RM106,680. Beliau telah menjelaskan kesemua harga belian kepada defendan dan wajar milikan kosong rumah kediaman tersebut diserahkan kepadanya oleh defendan. Tetapi defendan menyatakan plaintif masih belum menjelaskan kadar faedah bayaran lewat. Di dalam pemeriksaan balas, plaintif telah mengaku dan mengesah bahawa dia telah membayar cagaran untuk pemasangan meter bekalan elektrik dan air, telah memasang jerigi besi dan telah memasuki rumah kediaman tersebut walaupun kunci tidak diserahkan. Kunci rumah itu juga telah ditukar oleh plaintif dan kunci asal rumah tersebut yang berada dalam simpanan defendan tidak lagi dapat membuka pintu rumah tersebut. Seterusnya, terdapatnya pelbagai barangan kepunyaan plaintif disimpan di dalam rumah tersebut. Isu yang timbul adalah sama ada plaintif telah mempunyai akses dan pemilikan (possession) ke atas rumah kediaman tersebut.

Diputuskan, menolak tuntutan plaintif dengan kos:

(1) Berdasarkan fakta bahawa elektrik dan air telah dibekalkan serta dipasang pula dengan jerigi besi sebagai sekuriti, inferennya ialah plaintif yang

telah bertindak memasang peralatan-peralatan itu. Ini membuktikan plaintif mempunyai akses dan telah memasuki rumah kediaman tersebut (lihat perenggan 6).

(2) Apabila plaintif sendiri telah mempunyai akses dan memasuki rumah kediaman tersebut, kuncinya telah ditukar dan melakukan pelbagai pemasangan di dalam rumah tersebut, maka tuntutan plaintif untuk milikan kosong adalah untuk mengabui mata mahkamah ini dan tindakannya adalah mengambil kesempatan untuk meraih keuntungan (lihat perenggan 9).

(3) Plaintif telah gagal memperincikan kerosakan dan kerugian yang dikatakan dialami olehnya di dalam pernyataan tuntutannya. Plaintif gagal mengemukakan keterangan kontraktor atau penilai yang menilai kerosakan-kerosakan rumah tersebut. Keterangan mengenai anggaran kos kerosakan semata-mata datang dari plaintif yang tidak mempunyai kepakaran mengenainya (lihat perenggan 15).

(4) Kehilangan sewaan tersebut adalah berdasarkan sewa rumah dalam taman perumahan tersebut. Namun, plaintif sendiri telah mengesahkan bahawa tiada sesiapa yang cuba menyewa atau datang berjumpa plaintif untuk menyewa rumah kediaman tersebut. Oleh yang demikian, plaintif tidak berhak ke atas tuntutan kehilangan sewaan memandangkan tiada mana-mana pihak yang memohon untuk menyewa rumah kediaman tersebut dari plaintif pada bila-bila masa (lihat perenggan 17).

[English summary

The plaintiff had filed a specific performance claim against the defendant and demanded, inter alia, that the defendant deliver to the plaintiff, vacant possession of the residential house in Langkawi, Kedah. The plaintiff also demanded that the defendant pay special damages amounting to RM100,000 being an estimated cost of repair of the residential house, damages for loss of the house rental until August 2007 of RM40,000 and damages for rental of RM500 per month calculated from September 2007 until the date of delivery of vacant possession. The plaintiff stated that she had purchased the residential house from the defendant, a housing developer company, with the purchase price of RM106,680. She had paid the full purchase price to the defendant and it was only appropriate that the vacant possession of the house delivered to her by the defendant. However, the defendant contended that the plaintiff had not settled the interest for late payment. During the cross-examination, the plaintiff admitted and confirmed that she had paid the deposit for the installation of the electricity and water supply meter, installed the grille and had stayed in the house even though the keys had not been given. The keys to the house were replaced by the plaintiff and the original key of the house which was in the defendant's possession would not be able to open the house. Further,

there were various belongings of the plaintiff kept in the house. The issue arose was whether the plaintiff had access and possession to the house.

Held, dismissing the plaintiff's claim with costs:

(1) Based on the fact that the electricity and water had been supplied and the grille installed for security purposes, the inference is that the plaintiff was the one who had installed the tools. This showed that the plaintiff had access and had entered possession of the house (see para 6).

(2) When the plaintiff herself had access and entered possession of the house, changed the key and made several installations in the house, thus here claim for vacant possession was merely to distract the court and her acts were to take advantage for beneficial gains (see para 9).

(3) The plaintiff had failed to specify the damages and losses claimed to have been suffered by her in her statement of claim. The plaintiff had failed to produce the evidence of the contractor of the assessor who had assessed the damages in the house. The evidence as to the estimated costs of losses was merely made by the plaintiff who had no expertise in the matter (see para 15).

(4) The loss of the rental was based on the rental in the housing estate. However, the plaintiff herself had confirmed that no one had rented or asked the plaintiff to rent the house. Therefore, the plaintiff had no right to claim for loss of rental as no one applied to rent the house from the plaintiff, at any time (see para 17).]

Nota-nota

Untuk kes-kes mengenai ganti rugi secara am, lihat 3(1) *Mallal's Digest* (4th Ed, 2010 Reissue) perenggan 3350–3538.

Untuk kes-kes mengenai pelaksanaan spesifik secara am, lihat 3(1) *Mallal's Digest* (4th Ed, 2010 Reissue) perenggan 5180–5248.

Kes-kes yang dirujuk

Admiralty Commissioners v Susquehanna (Owners); The Susquehanna [1926] AC 655, HL (dirujuk)

Ban Chuan Trading Co Sdn Bhd & Ors v Ng Bak Guan [1995] 4 MLJ 115, MT (diikut)

Cheng Hang Guan & Ors v Perumahan Farlim (Penang) Sdn Bhd & Ors [1993] 3 MLJ 352, MT (diikut)

Hashim bin Din v Sato Kogyo Co Ltd [1998] 1 MLJ 527, MT (diikut)

Johore State Economic Development Corp v Queen Bee Sdn Bhd [1995] 4 MLJ 371, MT (dirujuk)

Sunrise Bhd & Anor v L & M Agencies Sdn Bhd [1999] 3 MLJ 544, MT (diikut)

Tan Sri Khoo Teck Puat & Anor v Plenitude Holdings Sdn Bhd [1994] 3 MLJ 777; [1995] 1 CLJ 15, MP (dirujuk)

C Megalai (Meg Nacha Zahir & Co) bagi pihak plaintif.
Rosenita bt Ahmad Osman (Anuar, Nita & Associates) bagi pihak defendan.

Zamani A Rahim PK:

TUNTUTAN PLAINTIF

[1] Plaintif telah memfailkan tuntutan perlaksanaan spesifik terhadap defendan dan menuntut seperti berikut:

(a) bahawa defendan menyerah kepada plaintif milikan kosong rumah kediaman yang dikenali sebagai Plot 42, Lorong Seri Aman 3, Jalan Batu Asah, Langkawi, Kedah iaitu hartanah yang terkandung di dalam Suratan Hakmilik Sementara HS(M) 814–97, PT No: 3848, Mukim Kuah, Daerah Langkawi, Negeri Kedah;

(b) bahawa defendan membayar ganti rugi sejumlah RM40,000 (Ringgit Malaysia: Empat Puluh Ribu) merupakan kerugian jumlah sewa rumah setakat bulan Ogos 2007;

(c) bahawa defendan membayar kepada plaintif wang sejumlah RM500 (Ringgit Malaysia: Lima Ratus) sebulan bagi kehilangan sewa dari bulan September 2007 sehingga penyerahan milikan kosong dan/atau

(d) ganti rugi khas merupakan harga penjualan hartanah tersebut serta faedah dan kos bersampingan;

(e) ganti rugi am atas kemungkiran perjanjian oleh defendan;

(f) faedah pada kadar 8% setahun atas jumlah penghakiman dari tarikh penghakiman sehingga penyelesaian sepenuhnya; dan

(g) kos.

RINGKASAN FAKTA KES

[2] Defendan adalah pemilik berdaftar sebidang tanah yang memakai keterangan HS(M) 184–97, PT 3848, Mukim Kuah, Langkawi, Kedah (tanah) yang di atasnya terletak sebuah rumah kediaman beralamat Plot 42, Lorong Seri Aman 3, Jalan Batu Asah, Langkawi, Kedah (rumah kediaman tersebut). Defendan juga adalah sebuah syarikat pemaju perumahan.

[3] Plaintif adalah seorang pekerja TNB, mengikut perjanjian jual/beli bertarikh 8 Disember 1999 telah membeli rumah kediaman tersebut dengan harga belian sebanyak RM106,680.

[4] Plaintif menyatakan pihaknya telah menjelaskan kesemua harga belian kepada defendan dan wajar milikan kosong rumah kediaman tersebut diserahkan kepadanya oleh defendan. Tetapi defendan menyatakan plaintif masih belum menjelaskan kadar faedah bayaran lewat.

PENILAIAN KETERANGAN

[5] Di dalam tindakan ini, plaintif, SP1 dan defendan, SD1 telah memberi keterangan. Sebenarnya plaintif telah mempunyai akses dan pemilikan (possession) ke atas rumah kediaman tersebut. Di dalam pemeriksaan balas, plaintif telah mengaku dan mengesah bahawa dia telah membayar cagaran untuk pemasangan meter bekalan elektrik dan air, telah memasang jerigi besi dan telah memasuki rumah kediaman tersebut walaupun kunci tidak diserahkan. Malahan dari gambar-gambar yang dikemukakan jelas bahawa terdapatnya pelbagai barangan yang disimpan di dalam rumah itu. Plaintif sendiri mengakui bahawa barang-barang tersebut adalah kepunyaannya dan dia menyimpan barang-barang beliau di sana.

[6] Seterusnya semasa memberi keterangan, defendan memberitahu rumah kediaman tersebut telah diubahsuai (fakta ini tidak dipertikaikan oleh plaintif) dan di bahagian dalam rumah kediaman tersebut telah dipasang dengan lampu, kipas, jerigi besi serta dimasukkan meter elektrik dan air. Malahan *kunci* rumah kediaman itu juga telah *ditukar* sehinggakan kunci asal yang berada di dalam simpanan defendan telah tidak boleh digunakan lagi untuk memasuki rumah kediaman tersebut. Walaupun tiada keterangan yang plaintif menukar kunci rumah kediaman tersebut tetapi berdasarkan fakta-fakta lampu dan kipas dibekalkan dengan elektrik dan air serta dipasang pula dengan jerigi besi sebagai sekuriti, inferensnya ialah plaintif yang telah bertindak memasang peralatan-peralatan itu. Ini membuktikan plaintif mempunyai akses dan telah memasuki rumah kediaman tersebut.

[7] Di dalam keterangannya plaintif sendiri mengakui bahawa walaupun tiada kunci asal, beliau dapat memasuki rumah kediaman tersebut dan menyimpan barang-barang kepunyaannya di dalamnya. Defendan pernah melihat plaintif sendiri berada di dalam rumah kediaman tersebut sekitar tahun 2001 dan menyedari bahawa kunci rumah kediaman tersebut ditukar pada sekitar tahun 2007.

[8] Walau bagaimanapun tanah tersebut telah didaftarkan atas nama plaintif.

[9] Mahkamah bersetuju dengan penghujahan defendan bahawa apabila plaintif sendiri telah mempunyai akses dan memasuki rumah kediaman tersebut, kuncinya telah ditukar dan melakukan pelbagai pemasangan di dalam

rumah tersebut, maka tuntutan plaintif untuk milikan kosong adalah untuk mengaburi mata mahkamah ini dan tindakannya adalah mengambil kesempatan untuk meraih keuntungan.

GANTI RUGI

[10] Plaintif telah menuntut ganti rugi sebanyak RM100,000 sahaja sebagai kos anggaran untuk memperbaiki rumah kediaman tersebut, ganti rugi sewa rumah setakat Ogos 2007 sebanyak RM40,000 sehingga penyerahan milikan kosong. Ganti rugi yang dituntut oleh plaintif adalah merupakan ganti rugi khas. Di dalam kes *Johore State Economic Development Corp v Queen Bee Sdn Bhd* [1995] 4 MLJ 371 semasa membincangkan mengenai 'ganti rugi khas' ini, hakim perbicaraan Abdul Malik Ishak H telah menyatakan bahawa:

> It is correct to say that special damages belong to those class of damages that can be calculated and computed in monetary terms. The respondent under the law must not only specifically plead special damages as was rightly done but they need to go one step further to prove it. The respondents cannot simply write down the particulars and leave it to the trial court to decide. The respondents took a perilous course when they decided to throw the special damages for the trial court to adjudicate.

[11] Hakim perbicaraan turut merujuk kepada penghakiman Viscount Dunedin di dalam kes *Admiralty Commissioners v Susquehanna (Owners); The Susquehanna* [1926] AC 655 yang menjadi satu 'trite law' iaitu 'If there be any special damages which is attributable to the wrongful act, that special damages must be averred ad proved and, if proved, will be awarded'.

[12] Rujukan turut dibuat kepada kes *Tan Sri Khoo Teck Puat & Anor v Plenitude Holdings Sdn Bhd* [1994] 3 MLJ 777; [1995] 1 CLJ 15 (MP) yang mana YAA Hakim Edgar Joseph Jr telah mengatakan bahawa:

> Firstly, that part of the judgment of the judge which provides that the vendor shall pay to the purchaser damages to be assessed for wrongful termination of the agreement with costs and that Tan Sri Khoo and the vendor shall pay to the purchaser damages to be assessed for breaches of the undertakings, even though affirmed on appeal, can in no way relieve the purchaser of satisfying the fundamental requirement of having to prove its loss (if any) arising from those breaches. To hold otherwise would amount to dispensing with proof a quantum altogether, and that cannot be the law. In so saying, we are reminded of the words of Lord Goddard in *Bonham-Carter v Hyde Park Hotel Ltd* 64 TLR 177, 178 '... plaintiffs must understand that if they bring action for damages it is for them to prove their damage; it is not enough to write down the particulars, so to speak, throw at the head of the court, saying: This is what I have lost, I ask you to give me damages. They have to prove it'.

[13] Hakim perbicaraan kemudiannya mengatakan bahawa:

> ... it is important that the respondents here establish by evidence their losses and the trial court should not grant the respondents by way of damages in the absence of actual proof thereof ...

[14] Sila lihat juga autoriti-autoriti berikut:

(a) *Cheng Hang Guan & Ors v Perumahan Farlim (Penang) Sdn Bhd & Ors* [1993] 3 MLJ 352;

(b) *Hashim bin Din v Sato Kogyo Co Ltd* [1998] 1 MLJ 527;

(c) *Ban Chuan Trading Co Sdn Bhd & Ors v Ng Bak Guan* [1995] 4 MLJ 115;

(d) *Sunrise Bhd & Anor v L & M Agencies Sdn Bhd* [1999] 3 MLJ 544.

[15] Berdasarkan autoriti-autoriti di atas, plaintif telah gagal memperincikan kerosakan dan kerugian yang dikatakan dialami olehnya di dalam pernyataan tuntutannya. Ganti rugi yang dipohon untuk membaiki kerosakan rumah kediaman tersebut adalah dianggarkan RM100,000. Plaintif gagal mengemukakan keterangan kontraktor atau penilai yang menilaikan kerosakan-kerosakan rumah tersebut. Keterangan mengenai anggaran kos kerosakan semata-mata datang dari plaintif yang tidak mempunyai kepakaran mengenainya.

[16] Plaintif juga menuntut ganti rugi untuk kehilangan sewa sebanyak RM40,000 setakat Ogos 2007. Dan kemudiannya ganti rugi sebanyak RM500 sebulan dikira dari September 2007 sehingga penyerahan milikan kosong. Persoalannya, dari bilakah jumlah RM40,000 itu bermula?

[17] Seterusnya, keterangan plaintif untuk kehilangan sewaan tersebut adalah berdasarkan sewa rumah dalam taman perumahan tersebut. Namun plaintif sendiri telah mengesahkan bahawa tiada sesiapa yang cuba menyewa atau datang berjumpa plaintif untuk menyewa rumah kediaman tersebut. Oleh yang demikian, plaintif tidak berhak ke atas tuntutan kehilangan sewaan memandangkan tiada mana-mana pihak yang memohon untuk menyewa rumah kediaman tersebut dari plaintif pada bila-bila masa hingga kini.

[18] Kesimpulannya, plaintif telahpun mengambil milikan kosong rumah tersebut, mempunyai akses ke dalam rumah itu. Kunci rumah itu juga telah ditukar dan kunci asal rumah tersebut yang berada dalam simpanan defendan tidak lagi dapat membuka pintu rumah tersebut. Defendan sendiri tidak dapat memasuki rumah kediaman tersebut. Tuntutan ganti rugi plaintif juga tidak wajar dibenarkan.

[19] Berdasarkan alasan-alasan di atas, tuntutan plaintif ditolak dengan kos. **A**

Tuntutan plaintif ditolak dengan kos.

Dilaporkan oleh Ashgar Ali Ali Mohamad **B**

C

D

E

F

G

H

I